



# REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO

Fase 5 – Versão Final do Plano | Volume VI – Relatório de ponderação

fevereiro 2025

## ***ÍNDICE DE VOLUMES***

**Volume I – Regulamento, planta de condicionantes e planta de ordenamento**

**Volume II – Relatório**

**Volume III – Programa de execução, plano de financiamento e plano de monitorização**

**Volume IV – Relatório ambiental**

**Volume V – Caracterização e diagnóstico**

**Volume VI – Relatório de ponderação**

## **ÍNDICE DO VOLUME VI**

<b>1.</b>	<b>Introdução</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Processo de discussão pública</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Análise das participações e sua ponderação</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>Síntese das alterações efetuadas</b>	<b>14</b>
	<b>Anexo – Participações recebidas em sede de discussão pública</b>	<b>19</b>

*[Página propositadamente deixada em branco]*

# 1. INTRODUÇÃO

A revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo (adiante designado como rPDM\_VFC), é desenvolvida em 5 fases, correspondendo o presente documento ao relatório de ponderação da discussão pública da Fase 5 – Versão final do plano, dando resposta ao exigido pela alínea j) do número 2 do artigo 99º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial da Região Autónoma dos Açores.

O seu conteúdo é estruturado do seguinte modo:

- No segundo capítulo apresenta-se uma descrição do processo de discussão pública;
- No terceiro capítulo descreve-se o âmbito das participações recebidas e fundamenta-se a sua ponderação;
- No quarto e último capítulo são descritas as alterações que resultaram da ponderação das participações, nas diversas peças do plano;
- Do anexo constam as participações propriamente ditas.

## 2. PROCESSO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

A Câmara Municipal de Vila Franca do Campo (CMVFC) deliberou em Reunião de Câmara de 3 de julho de 2024 determinar a abertura do período de Discussão Pública da proposta de rPDM\_VFC. O período de Discussão Pública decorreu entre 20 de julho e 15 de setembro de 2024, tendo sido publicitado no Aviso n.º 32/2024, publicado no Jornal Oficial - II Série - n.º 130, de 9 de julho.

Figura 1\_ Aviso de abertura do período de discussão pública



II SÉRIE

N.º 130

TERÇA-FEIRA, 9 DE JULHO DE 2024

**Município de Vila Franca do Campo**

**Aviso n.º 32/2024 de 9 de julho de 2024**

Ricardo Manuel de Amaral Rodrigues, Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo, torna público que, a Câmara Municipal deliberou na sua reunião ordinária de 03 de julho de 2024, proceder à abertura do período de discussão pública da Revisão do Plano Diretor Municipal, de acordo com o disposto nos números 3 e 4 do artigo 92.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto. Mais se informa que o período de discussão pública decorre entre 20 de julho e 15 de setembro, a contar do quinto dia útil da publicação do presente aviso no Jornal Oficial, podendo todas as entidades e cidadãos interessados consultar a proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo, o respetivo Relatório Ambiental, o parecer da Comissão de Acompanhamento, os demais pareceres emitidos e os resultados da concertação no sítio desta autarquia (separador PDM) ou no seu Gabinete Técnico desta autarquia, sito ao Largo do Município, nos seguintes horários 08:30h às 12:00h e das 13:00h às 16:30h de todos os dias úteis. Os interessados poderão apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões sobre o conteúdo da proposta e documentos anexos mediante o preenchimento de formulário próprio (ficha de participação), disponibilizado no sítio da autarquia ou em suporte de papel fornecido pelos serviços da Câmara Municipal, e nas respetivas Juntas de Freguesia, devendo ser remetidos, após devido preenchimento, ao Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo, por correio eletrónico, ([geral@cmvfc.pt](mailto:geral@cmvfc.pt)), por carta para o endereço ou entregues nos serviços do Gabinete Técnico da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo. Durante o período de discussão pública será promovida uma sessão de esclarecimento e divulgação, a realizar no dia 12 de setembro do corrente ano, às 10:00h, no Salão Nobre dos Paços do Concelho.

11 de julho de 2024. – O Presidente da Câmara Municipal, *Ricardo Manuel de Amaral Rodrigues*.

Durante todo o período de Discussão Pública, as peças da proposta de rPDM\_VFC estiveram disponíveis para serem consultadas pelos interessados, quer no website municipal quer no edifício da CMVFC. Os interessados foram, assim, convidados, a consultar a proposta e apresentar sugestões, bem como reclamações ou outras observações, através do preenchimento de um formulário específico.

A Discussão Pública do rPDM\_VFC foi divulgada pelos canais de comunicação do Município, website e redes sociais, bem como em canais de comunicação de âmbito regional e local.

Figura 2 – Notícia publicada no website municipal sobre a Discussão pública da rPDM\_VFC



The screenshot shows the official website of the Vila Franca do Campo Municipality. At the top, there is a navigation bar with links for 'Município', 'Serviços', 'Publicações', 'Serviços OnLine', 'GeoPortal', 'Biblioteca OnLine', 'Balcão Virtual', and 'Contactos'. Below the navigation bar, a large banner features the municipal coat of arms on the left and a text box on the right. The text box contains the title '2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo' and mentions the public consultation period from July 20 to September 15, 2021. Below the banner, the main text of the notice is displayed, detailing the process of revising the PDM, the role of the municipal council, and the public consultation period. The text is in Portuguese and includes information about the legal framework, the objectives of the revision, and the contact details for the technical office.

**Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo em discussão pública a partir de 20 de julho**

A Câmara Municipal de Vila Franca do Campo informa que a segunda revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) estará em discussão pública entre 20 de julho e 15 de setembro, após metuculosos trabalhos técnicos.

Recorda-se que este processo teve início em novembro de 2019, sendo o regulamento e a constituição da comissão de acompanhamento definidos, normalmente no final de março de 2021.

Esta revisão do PDM adapta-o às exigências da nova Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, complementado pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e pelo Decreto Legislativo Regional n.º 7/2022/A, de 6 de abril. O novo quadro jurídico visa mitigar os efeitos da dispersão, promover a reabilitação urbana e rentabilizar investimentos em infraestruturas públicas. No essencial, pretende-se criar territórios mais resilientes e sustentáveis, tanto económica como socialmente.

O Presidente do Município, Ricardo Rodrigues, convida todos os cidadãos e entidades interessadas a participar neste processo democrático de Discussão Pública, encontrando-se, para tal, disponível um formulário online na sua página oficial e prevendo-se, para o início de setembro, uma sessão pública no Salão Nobre dos Paços do Concelho.

Os interessados poderão consultar todo o processo, incluindo os relatórios, peças cartográficas, pareceres e resultados da concertação com diversas entidades, documentação que está disponível no site da autarquia, através da ligação <https://www.cmvc.pt/servicos/urbanismo/plano-diretor-municipal-pdm> e no Gabinete Técnico, localizado no Largo do Município. O horário de atendimento é das 08:30H às 12:00H e das 13:30H às 16:30H, em todos os dias úteis.

Em conformidade com o n.º 3 do artigo 92.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, todos os elementos da tramitação procedimental estarão igualmente disponíveis. Os serviços do município comprometem-se a ponderar todas as observações, sugestões e reclamações apresentadas dentro do prazo estipulado, às quais fornecerão resposta fundamentada.

Recorde-se que os PDM's são instrumentos de planeamento territorial que definem a estratégia para o desenvolvimento municipal, a política dos solos e urbanismo, e o ordenamento do território. Como regulamento administrativo, serve de referência para a elaboração de outros planos articulando-se com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional, integrando os valores naturais e culturais, as múltiplas servidões legais e condicionantes, como a reserva ecológica, agrícola, áreas protegidas e zonas de risco.

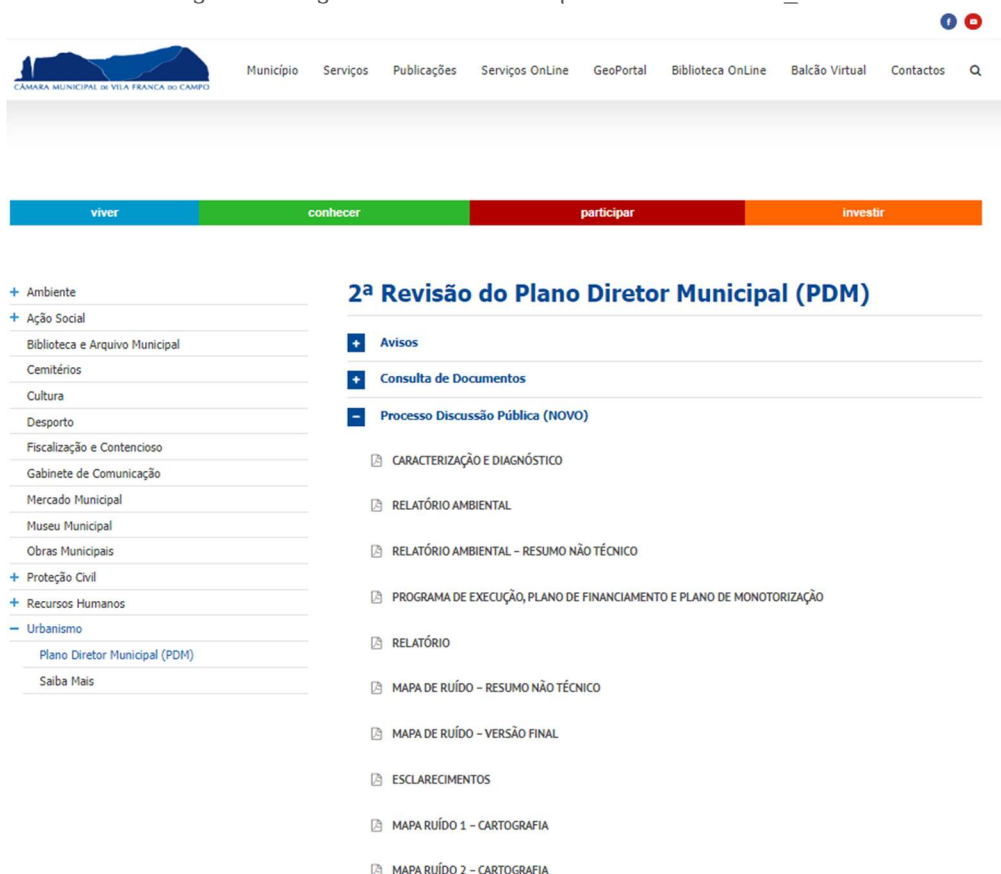
Quando publicado, Vila Franca do Campo será o quarto concelho nos Açores a possuir um PDM de última geração, refletindo o compromisso da gestão camarária, liderada por Ricardo Rodrigues, com o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida da população do concelho.

Para mais informações, por favor, contacte: Gabinete Técnico da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo ([mc@cmvc.pt](mailto:mc@cmvc.pt)).

Vila Franca do Campo, 03 de julho de 2024

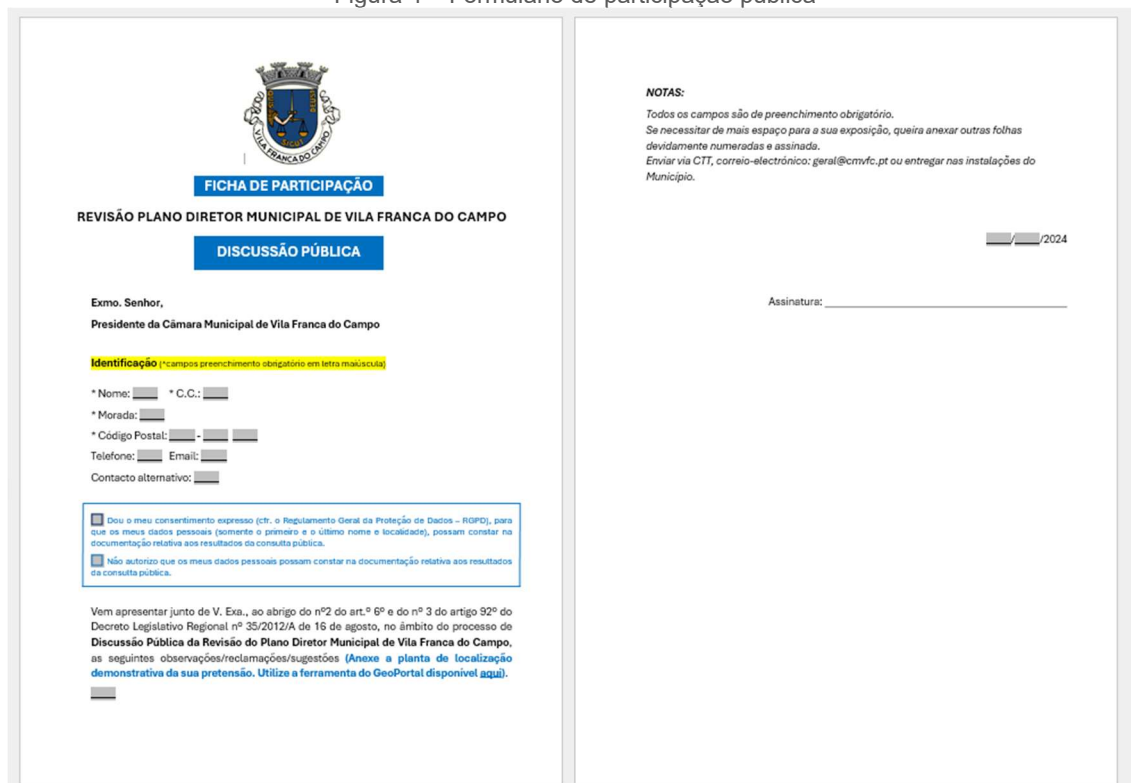
GCCMVFC

Figura 3 – Página do website municipal dedicada à rPDM\_VFC



The screenshot shows the website of the Municipality of Vila Franca do Campo. The header includes the municipality logo and a navigation menu with links: Município, Serviços, Publicações, Serviços OnLine, GeoPortal, Biblioteca OnLine, Balcão Virtual, Contactos, and a search icon. Below the header is a horizontal bar with four colored buttons: 'viver' (blue), 'conhecer' (green), 'participar' (red), and 'investir' (orange). The main content area is divided into two columns. The left column contains a sidebar with a list of links under various categories: Ambiente, Ação Social, Biblioteca e Arquivo Municipal, Cemitérios, Cultura, Desporto, Fiscalização e Contencioso, Gabinete de Comunicação, Mercado Municipal, Museu Municipal, Obras Municipais, Proteção Civil, Recursos Humanos, and Urbanismo. The right column is titled '2ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM)' and contains a list of documents under the heading 'Processo Discussão Pública (NOVO)'. The documents listed are: CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO, RELATÓRIO AMBIENTAL, RELATÓRIO AMBIENTAL - RESUMO NÃO TÉCNICO, PROGRAMA DE EXECUÇÃO, PLANO DE FINANCIAMENTO E PLANO DE MONITORIZAÇÃO, RELATÓRIO, MAPA DE RUÍDO - RESUMO NÃO TÉCNICO, MAPA DE RUÍDO - VERSÃO FINAL, ESCLARECIMENTOS, MAPA RUÍDO 1 - CARTOGRAFIA, and MAPA RUÍDO 2 - CARTOGRAFIA.

Figura 4 – Formulário de participação pública



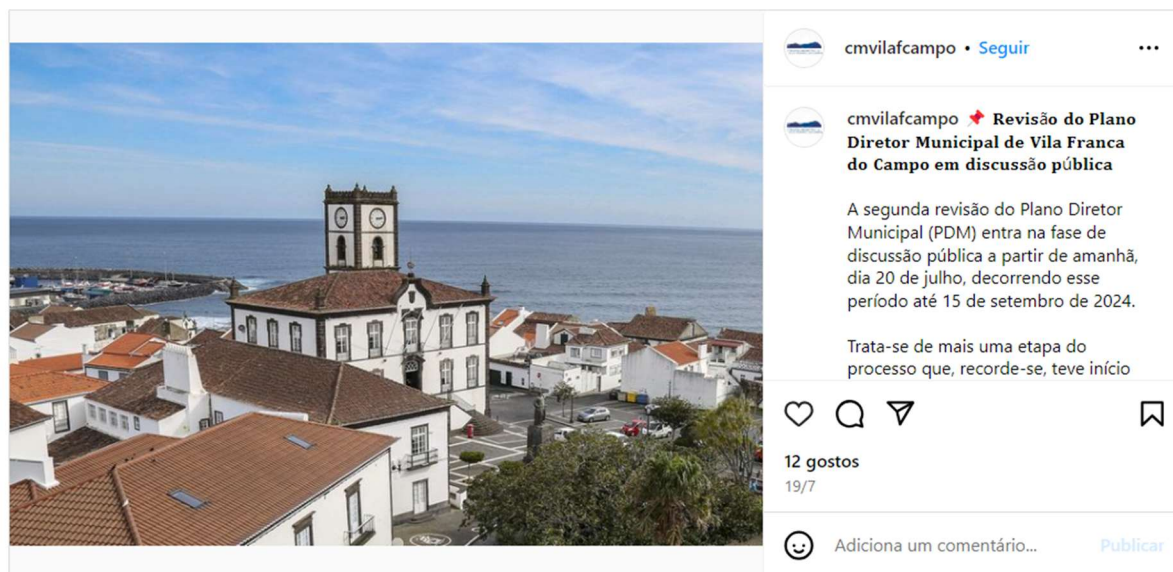
The screenshot shows a public participation form for the 2nd revision of the Municipal Director Plan (PDM) of Vila Franca do Campo. The form is divided into two main sections. The left section is titled 'FICHA DE PARTICIPAÇÃO' and contains the following information: 'REVISÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DO CAMPO', 'DISCUSSÃO PÚBLICA', 'Exmo. Senhor, Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo', and a section for 'Identificação' with fields for Name, C.C., Address, Postal Code, Telephone, Email, and Alternative Contact. Below this is a section for 'Consentimento' with two checkboxes: 'Dou o meu consentimento expresso (ctr. o Regulamento Geral da Proteção de Dados - RGPD), para que os meus dados pessoais (somente o primeiro e o último nome e localidade), possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.' and 'Não autorizo que os meus dados pessoais possam constar na documentação relativa aos resultados da consulta pública.' The right section is titled 'NOTAS:' and contains the following text: 'Todos os campos são de preenchimento obrigatório. Se necessitar de mais espaço para a sua exposição, queira anexar outras folhas devidamente numeradas e assinadas. Enviar via CTT, correio-eletrónico: geral@cmvfc.pt ou entregar nas instalações do Município.' Below this is a line for 'Assinatura:' and a date field showing '\_\_\_/\_\_\_/2024'.



Figura 5 – Notícias publicadas nas redes sociais do Município



<https://www.facebook.com/CamaraMunicipalDeVilaFrancaDoCampo>



<https://www.instagram.com/cmvilafcampo/>

Figura 6 – Exemplos de notícias publicadas nas páginas de jornais regionais e locais

## **PDM de Vila Franca em discussão pública a partir de 20 de julho**

A segunda revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Franca do Campo estará em discussão pública entre os dias 20 de julho e 15 de setembro, adianta a autarquia em nota de imprensa.

4 de Jul de 2024, 16:06



Autor: Susete Rodrigues/AO Online

De acordo com a mesma nota esta revisão do PDM "adapta-o às exigências da nova Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, complementado pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT) e pelo Decreto Legislativo Regional n.º 7/2022/A, de 6 de abril".

Os cidadãos e entidades interessadas a participar neste processo poderão fazê-lo através de um formulário online na página oficial da autarquia e para o início de setembro, está

<https://www.acorianooriental.pt/>

## **Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo em discussão pública**

8 de Julho, 2024

Tags ▼ Categoria ▼



A segunda revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Franca do Campo vai estar em discussão pública entre 20 de julho e 15 de setembro, após "meticulosos trabalhos técnicos", informou hoje a Câmara Municipal.

Os interessados poderão consultar todo o processo, incluindo os relatórios, peças cartográficas, pareceres e resultados da concertação com diversas entidades no "site" da autarquia (em <https://www.cmvfc.pt/servicos/urbanismo/plano-diretor-municipal-pdm>) e no Gabinete Técnico, localizado no Largo do Município.

<https://www.radioatlantida.net/>

De modo a contribuir para uma melhor análise e interpretação das peças do plano e para prestar eventuais esclarecimentos aos interessados, a CMVFC promoveu uma sessão pública de apresentação da proposta de rPDM\_VFC, que decorreu se realizou no Salão Nobre do Município a 12 de setembro.

### 3. ANÁLISE DAS PARTICIPAÇÕES E SUA PONDERAÇÃO

No decurso do período de Discussão Pública da proposta de rPDM\_VFC, a CMVFC recebeu 18 participações escritas que foram analisadas e ponderadas individualmente. Do total de participações, apenas duas são coletivas: uma Junta de Freguesia e uma empresa, sendo as restantes participações em nome individual.

Por motivos de proteção dos dados pessoais, não são identificados os participantes pelo respetivo nome, mas por um número, exceto no caso das participações coletivas; a numeração das participações segue a ordem de notificação enviada aos participantes. A tabela seguinte caracteriza as participações recebidas durante do período formal de Discussão Pública.

Tabela 1 - Quadro resumo das participações recebidas

N.º	Natureza	Síntese	Tema
1	Individual	Solicita a ampliação do solo urbano de modo a integrar a totalidade da sua parcela, confinante com uma linha de água.	Ampliação do perímetro urbano
2	Individual	Solicita a alteração da qualificação do solo de espaços culturais para aglomerado rural	Qualificação do solo rústico
3	Individual	Solicita capacidade construtiva adequada a concretização de projeto de habitação a custos controlados.	Ampliação do perímetro urbano
4	Coletiva	Solicita capacidade construtiva adequada à construção de moradias.	Regime de edificabilidade
5	Individual	Solicita a manutenção do seu terreno como solo urbano e questiona de delimitação da reserva ecológica.	Ampliação do perímetro urbano
6	Individual	Solicita que parte do seu terreno seja inserida em solo urbano e não seja integrada na RAM, por se tratar de área urbanizável do PDM em vigor e envolvente de uma via proposta.	Ampliação do perímetro urbano
7	Individual	Solicita correção da área de intervenção do POOC	Fora do âmbito do PDM
8	Individual	Solicita que o seu terreno tenha capacidade edificatória (urbanizável)	Ampliação do perímetro urbano
9	Individual	Solicita a correção da delimitação dos espaços naturais e da reserva ecológica no seu terreno.	Qualificação do solo rústico / Condicionantes legais
10	Individual	Solicita a desafetação da restante parcela da RAR.	Condicionantes legais
11	Individual	Solicita que seja considerada o projeto licenciado em seu nome, de reconstrução de uma antiga adega, a ser inserido na planta de compromissos urbanísticos, inclusão em solo urbano e consequente proposta de desafetação da reserva ecológica.	Ampliação do perímetro urbano / Condicionantes legais
12	Individual	Solicita a alteração da qualificação do solo no seu terreno a integrar em solo urbano, alegando não preencher os critérios que conduziram à delimitação dos espaços culturais.	Ampliação do perímetro urbano
13	Individual	Solicita que a totalidade do prédio seja inserido em solo urbano e não apenas a frente confinante com a via.	Ampliação do perímetro urbano
14	Individual	Solicita que a proposta de revisão do PDM viabilize a construção da moradia isolada com estábulos que pretende construir, fazendo traduzir no modelo de ordenamento o compromisso urbanístico existente.	Ampliação do perímetro urbano
15	Individual	Solicita que a revisão do PDM permita a legalização da edificação.	Legalização de preexistências
16	Individual	Solicita o aumento da capacidade de edificação na sua parcela, através da redução da área mínima para edificação, atendendo à dificuldade de acesso a mão de obra que permita manter a atividade existente (estufas de ananás)	Qualificação do solo rústico
17	Individual	Solicita que seja incluído em aglomerados rurais a faixa de 50m confinante com a via correspondente ao seu terreno.	Qualificação do solo rústico
18	Coletiva	Solicita o aumento da altura máxima da fachada para 15,5m, em vez de 8m, ou seja, de 2 para 4 pisos, em conformidade com o PIP aprovado.	Regime de edificabilidade

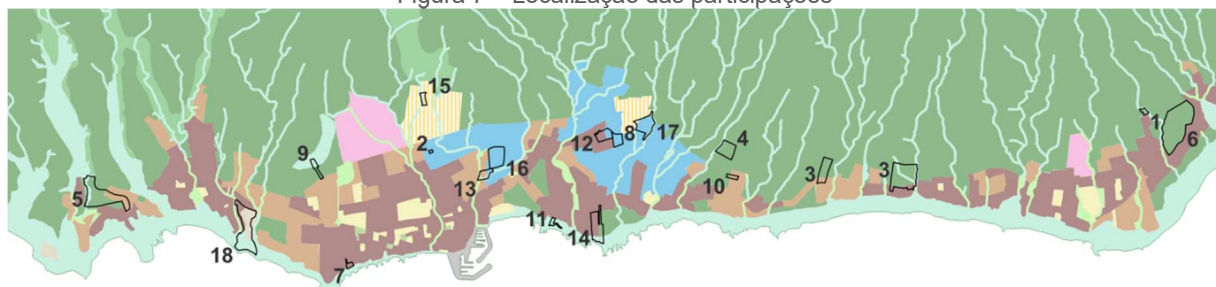


Como se verifica na tabela anterior, o teor das 18 participações centra-se exclusivamente em questões de edificabilidade, variando consoante a sua localização entre tratar-se de ampliação do solo urbano, uma alteração da qualificação do solo rústico ou a alteração do regime de edificabilidade da categoria em causa. Pontualmente, são solicitadas alterações à proposta de delimitação das Reservas Ecológica e Agrícola. Uma participação solicita a legalização de uma edificação e outra apresenta uma solicitação que não se enquadra no âmbito do PDM.

Apesar de todas as participações se relacionarem com questões de edificabilidade, foi possível tipificá-las por tema, tendo em conta o modo como a solicitação poderia implicar a proposta de plano. Assim, conclui-se que cerca de metade das participações (8) solicitam a ampliação do perímetro urbano, 5 solicitam alterações na qualificação do solo rústico, 3 solicitam alterações nas condicionantes legais e 2 solicitam alterações no regime de edificabilidade da categoria respetiva.

As participações localizam-se integralmente no litoral do concelho, dentro ou na periferia das áreas edificadas. Existem participações em todas as freguesias, com maior predominância em Ribeira Seca (6) e S. Miguel (4). As freguesias de Ponta Garça e Ribeira das Tainhas concentram, cada uma, 3 participações. A freguesia de Água d'Alto é a que tem menos participações (2).

Figura 7 – Localização das participações



A ponderação das participações envolveu a sua análise individual à luz dos objetivos da revisão e tendo por base os critérios legais aplicáveis e definidos no processo de planeamento propriamente dito. Neste contexto, sistematiza-se na tabela seguinte a ponderação das 17 participações (uma vez que uma delas não se insere no âmbito do PDM).

Tabela 2 - Quadro resumo da ponderação das participações

N.º	Ponderação	Justificação	Alteração
1	Aceite	Considerando a diminuta área de espaço agrícola existente entre o solo urbano e a linha de água e dado tratar-se de uma frente urbana e uma área já transformada, optou-se por realizar um pequeno ajuste ao estender o perímetro até à mesma, passando o conjunto a integrar os espaços urbanos a consolidar por referência à baixa ocupação das respetivas parcelas.	Planta de ordenamento I
2	Aceite	A análise desta participação conduziu à revisão do modelo de ordenamento neste setor dos espaços culturais, tendo-se reconhecido tratar-se de um arruamento com edificação na envolvente, ocupação que melhor se enquadra no conceito de aglomerado rural, tendo-se optado por estender o aglomerado rural que estava definido a norte. Ainda que a continuidade não existe, existiu em tempos, sendo o padrão de ocupação a norte a sul da via regional idênticos.	Planta de ordenamento I
3	Não aceite	A edificação nas parcelas em causa exigiria a ampliação do solo urbano, situação que não cumpre os critérios que orientam a sua delimitação. A resposta à pretensão envolverá, de futuro, a elaboração de um plano de pormenor para alterar a classificação do solo ou outro mecanismo previsto na lei para esse efeito.	-
4	Não aceite	A edificação na parcela em causa exigiria a ampliação do solo urbano, situação que não cumpre os critérios que orientam a sua delimitação. A construção de habitação em espaços agrícolas é possível em parcelas com área mínima de 5000m2, sem prejuízo do regime da RAR.	-
5	Não aceite	O terreno em causa já tem uma parte significativa de área inserida em solo urbano que não se encontra edificado, confinante com a via, pelo que não se justifica a sua ampliação, de acordo com os critérios que	-

N.º	Ponderação	Justificação	Alteração
		orientam a delimitação do solo urbano. A delimitação da reserva ecológica seguiu as orientações técnica estabelecidas a nível regional.	
6	Não aceite	Não havendo previsão para concretização da via estruturante, a pretensão dependerá de processo de reclassificação do solo, ao abrigo Plano de Pormenor ou através de outro mecanismo previsto na lei para esse efeito.	-
8	Aceite parcialmente	A análise desta participação conduziu à revisão do modelo de ordenamento neste setor dos espaços culturais, tendo-se reconhecido tratar-se da envolvente de um arruamento com edificação na envolvente, ocupação que melhor se enquadra no conceito de aglomerado rural, tendo-se optado por estender o aglomerado rural que estava definido a nordeste. Neste contexto, foi integrado em aglomerado rural apenas parte da parcela na envolvente da via.	Planta de ordenamento I
9	Não aceite	Não se encontra justificação para a alteração proposta, sendo que não está delimitada reserva ecológica na parcela em causa.	-
10	Não aceite	A desafetação da RAR só é proposta para a área inserida em solo urbano. O processo de legalização deve respeitar os mecanismos previstos na lei. Opta-se por inserir um novo artigo dedicado a clarificar as situações que requerem legalização, sem prejuízo do regime da RAR.	-
11	Não aceite	Não se trata de compromisso, porque o processo caducou. A reconstrução da adega deverá seguir o regime de transformação das preexistências previsto para os espaços naturais, sem prejuízo do disposto no POOC.	-
12	Aceite parcialmente	Considerando a alteração no modelo referida em relação a outras participações na mesma zona (8), optou-se por inserir a parcela em aglomerado rural atendendo à natureza construída da sua envolvente e existência de via.	Planta de ordenamento I
13	Não aceite	A delimitação do solo urbano, no caso, segue os mesmos critérios aplicados ao território envolvente, sendo que garante edificabilidade.	-
14	Não aceite	Dado que a área em questão apenas havia sido considerada solo urbano pelo facto de dispor de uma unidade de execução aprovada, e perante uma análise mais detalhada do conteúdo do compromisso em causa – que prevê a construção de uma habitação unifamiliar isolada acompanhada de abrigos para cavalos, optou-se por recuar na opção de classificar a área como solo urbano. Com efeito, pelo facto de a natureza da ocupação do solo prevista não ser consentânea com o solo urbano (ou seja, não inclui a construção de infraestruturas coletivas nem a densificação urbana), não se existe justificação para tal classificação à luz dos critérios descritos no relatório do plano. Em todo o caso, a integração em solo rústico desta área não coloca em causa os eventuais direitos juridicamente consolidados do requerente.	-
15	Aceite	Considerando a relevância da atividade económica existente, optou-se por ajustar o regime dos aglomerados rurais, associando os equipamentos e serviços à exceção já definida para empreendimentos turísticos no que se refere à área de implantação definida. Além do mais, a questão levantada nesta participação conduziu ao reconhecimento da ausência no regulamento de um regime específico dedicado a operações de legalização de preexistências, tendo tal artigo sido acrescentado nas disposições finais, à semelhança do que se tem acontecido noutras revisões de PDM.	Regulamento - Artigo 40º/3 e artigo 75º (novo)
16	Não aceite	A alteração da qualificação do solo da área em causa implicaria desvirtuar os objetivos que subjazem à definição dos espaços culturais. Contudo, o regime proposto admite edificação de habitação em parcelas superiores a 2500m <sup>2</sup> , condição que a parcela em causa preenche.	-
17	Aceite parcialmente	A semelhança do referido para as participações 8 e 12, considerou-se desejável incorporar a frente da parcela em causa na extensão do aglomerado rural para sul.	Planta de ordenamento I
18	Aceite parcialmente	Tendo em consideração o regime que se encontra já previsto para os restantes espaços turísticos, e a importância de viabilizar os investimentos turísticos no concelho, considerou-se ser de aumentar o equivalente a um piso a altura máxima de fachada definida.	Regulamento - Artigos 57º/3 e 67º/4

Em suma, das 17 participações em análise, 10 não foram aceites, e das restantes, parte foram totalmente aceites (3) e outra parte aceites parcialmente (4), ainda que nestes casos a pretensão se possa considerar viabilizada.

## 4. SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES EFETUADAS

As alterações introduzidas na proposta de rPDM\_VFC, na sequência da ponderação da discussão pública, têm repercussões no regulamento e na planta de ordenamento, sendo necessariamente refletidas em ajustamentos no relatório de fundamentação. Devido às alterações na planta de ordenamento, a planta de condicionantes também sofreu ligeiras alterações a nível da RE e RAR (neste caso, foi considerado o parecer do IROA emitido já após ter sido deliberada a abertura do período de discussão pública). A planta dos compromissos foi também objeto de atualização, tendo sido acrescentados 5 novos compromissos. Outros desenhos foram alterados em conformidade.

Para além das alterações decorrentes da ponderação das participações, procedeu-se a algumas correções de pormenor, a nível do regulamento, bem como a ajustamentos da planta de ordenamento de acordo com a versão final da alteração do POOC S. Miguel, após ponderada a respetiva Discussão Pública (veja-se tabela 2). Trata-se de ajustes à classificação ou qualificação do solo em 6 locais onde se verificou uma alteração no traçado das áreas naturais e culturais da proposta de POOC.

As correções referidas a nível de regulamento que não resultam da ponderação correspondem essencialmente a lapsos, designadamente:

- Todo o regulamento - Correção de referências à Câmara Municipal, por extenso;
- Artigo 3º - Composição do plano: corrigida a ausência de referência ao desdobramento das plantas de ordenamento e de condicionantes e eliminação da planta de sensibilidade ao ruído que integra a planta de ordenamento;
- Artigo 37º - Ocupação e utilização dos espaços culturais - Correção de lapso com a inclusão de um novo número (10) de modo a permitir a ampliação de empreendimentos de turismo no espaço rural sem que se lhes aplique a área mínima da parcela; considera-se que tal alteração é um lapso na medida em que só em fase de discussão pública se verificou que a norma constante do número 9 iria inviabilizar a instalação de empreendimentos de turismo em espaço rural, para além de respeitar uma prática já existente;
- Artigo 38º – Correção da definição de aglomerados rurais, que se encontrava pouco clara.

As alterações introduzidas no regulamento no decurso da ponderação da Discussão Pública estão identificadas na tabela seguinte:

Tabela 1 - Quadro resumo das alterações ao regulamento do rPDM\_VFC resultantes da ponderação

Versão Discussão Pública	Versão Final
Artigo 40º / 3 “No caso dos empreendimentos turísticos, não se aplica a alínea a) do número anterior, sendo a área de construção a admitir calculada com base num índice de utilização do solo de 0,2.”	Artigo 40º / 3 “ <u>Excetuam-se da aplicação da alínea a) do número anterior, as seguintes situações, sendo a área de construção a admitir calculada com base num índice de utilização do solo de 0,2:</u> a) Os empreendimentos turísticos. b) <u>Os edifícios destinados a equipamentos coletivos e a serviços em parcelas com área superior a 2500m<sup>2</sup>.</u> ”
Artigo 57º / 3 “Os parâmetros urbanísticos a cumprir na ocupação dos espaços turísticos correspondentes à UOPG 1 são os definidos para as UOPG.”	Artigo 57º / 3 “Nos espaços turísticos correspondentes à UOPG 1 aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos: a) <u>Índice de ocupação do solo: 0,4;</u> b) <u>Altura da fachada máxima: 12,5m.</u> ”
Artigo 67º / 4 “As operações urbanísticas a realizar no interior das UOPG e os instrumentos de execução mencionados no número 4 do artigo 65º cumprem as seguintes disposições: (...)”	Artigo 67º / 4 “As operações urbanísticas a realizar no interior das <u>UOPG 2 e 3</u> e os instrumentos de execução mencionados no número 4 do artigo 65º cumprem as seguintes disposições: (...)”
	Novo artigo 75º - Legalizações

Versão Discussão Pública	Versão Final
	<p>“A situação de edificações ou utilizações do solo fisicamente existentes, mas não licenciadas, comunicadas ou autorizadas à data da entrada em vigor da revisão do PDM, pode ser legalizada pela Câmara Municipal, sem que se verifique a sua plena conformidade com a respetiva disciplina e/ou com outra regulamentação municipal relativa à edificação, desde que se cumpram cumulativamente os seguintes requisitos:</p> <p>a) Seja comprovado que a sua existência é anterior a 1998 por constar de cartografia da época ou de outras formas de registo idóneas, designadamente descrição predial ou inscrição na matriz;</p> <p>b) A ocupação e utilização do solo não violem servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes para o local e obtenham o respetivo parecer favorável da entidade da tutela;</p> <p>c) Se trate de uso habitacional ou, no caso de outros usos e atividades, se integrem na matriz de usos admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaço em que se localizam, de acordo com o PDM;</p> <p>d) Quando se trate de usos não habitacionais, seja reconhecido pela Câmara Municipal, através de deliberação expressa, que as atividades em causa são de interesse municipal;</p> <p>e) A edificação ou utilização do solo fisicamente existente cumpre os requisitos mínimos exigidos para situações de legalização em normas legais e normas regulamentares não municipais;</p> <p>f) Se verifique a adequada inserção urbana e paisagística da edificação ou utilização do solo e que o cumprimento das normas infringidas implica um sacrifício desproporcionado face à gravidade da desconformidade existente;</p> <p>g) A ocupação e utilização do solo a legalizar não se localize em áreas de risco natural, conforme estabelecidas no artigo 19º;</p> <p>h) A edificação ou utilização do solo fisicamente existente cumpre todas as disposições do presente regulamento relativas à categoria ou subcategoria de espaço em que se localizam, com exceção do parâmetro área mínima da parcela;</p> <p>i) O cumprimento das necessárias condições de estabilidade e segurança das construções seja assumido por técnico legalmente habilitado, por meio de termo de responsabilidade.”</p>


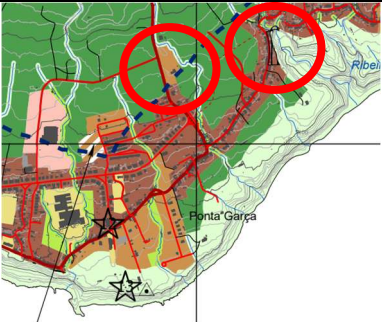
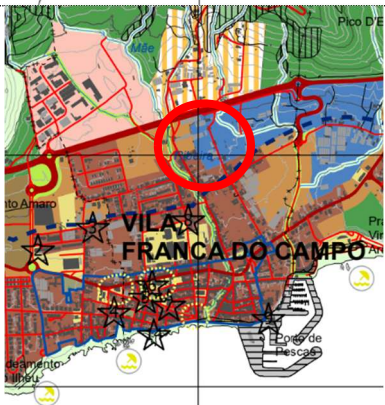

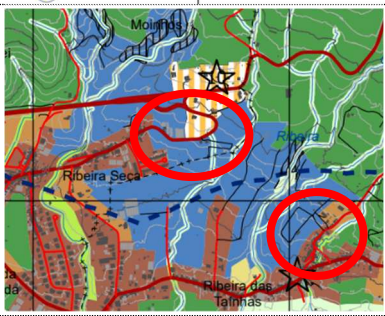
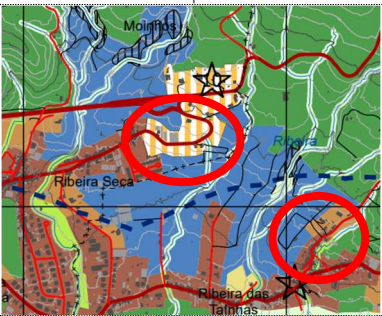


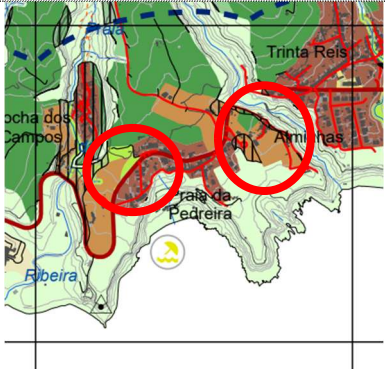
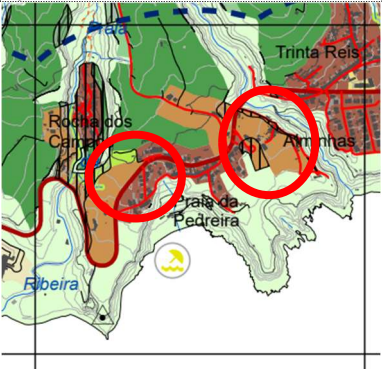
A tabela seguinte descreve as alterações efetuadas nas principais peças desenhadas do plano, quer sejam resultantes da ponderação da discussão pública, quer resultem de ajustes associados à atualização da planta de compromissos urbanísticos, quer ainda da adequação à versão final do POOC conforme acima descrito.

No caso específico assinalado como número 5 na tabela seguinte, trata-se de uma harmonização com a versão final do POOC, uma vez que a área que constava como espaço verde na versão da rPDM\_VFC que esteve em Discussão Pública tinha essa qualificação porque a versão anterior do POOC a considerava como Zona A, situação que mudou posteriormente, tendo passado a Zona B.

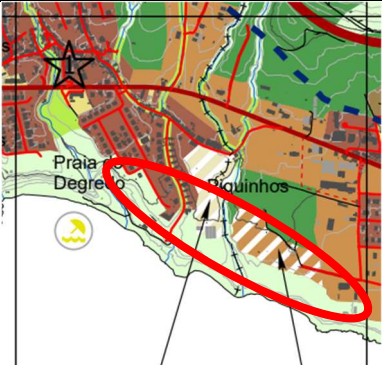
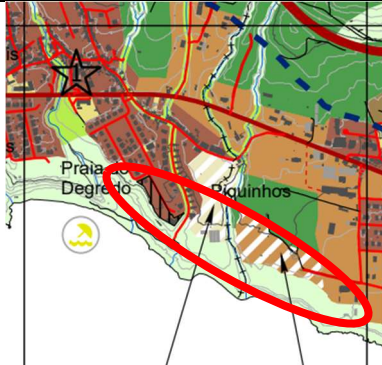
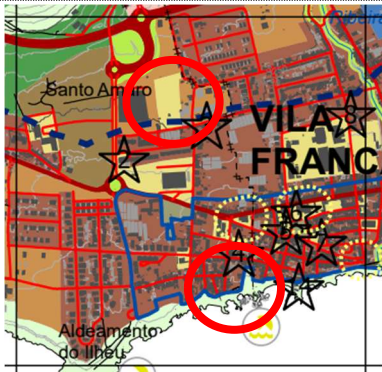

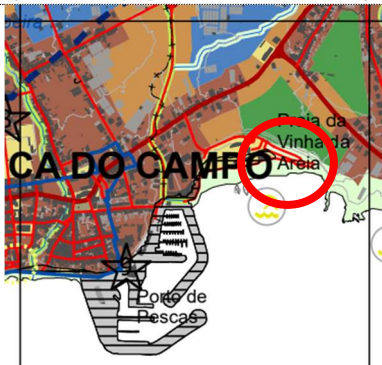





Já na situação 7a da tabela seguinte, trata-se de uma alteração de delimitação de uma área de equipamentos de utilização coletiva, onde se localiza o cemitério de Vila Franca do Campo, no âmbito da negociação com o proprietário do terreno adjacente para o qual se pretende expandir o cemitério. Inicialmente a expansão estava prevista para norte, mas o Município optou por adquirir a parcela a nascente, justificando-se deste modo proceder a essa atualização.



Tabela 2 - Quadro resumo das alterações à planta de ordenamento e de condicionantes do rPDM\_VFC


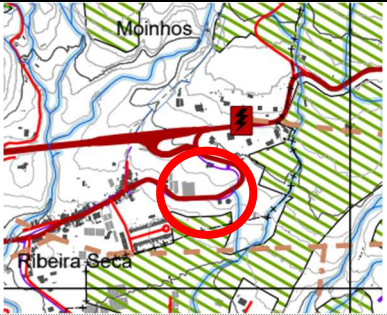
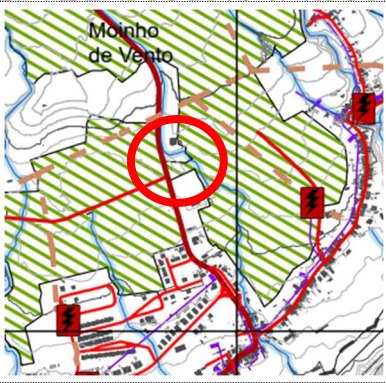
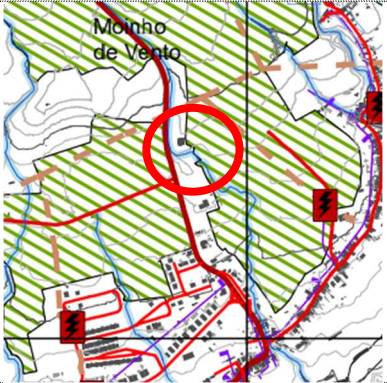




Versão Discussão Pública		Versão Final
		<b>Planta de ordenamento I</b>
	1	
	2	
	3	
	4	
	5	


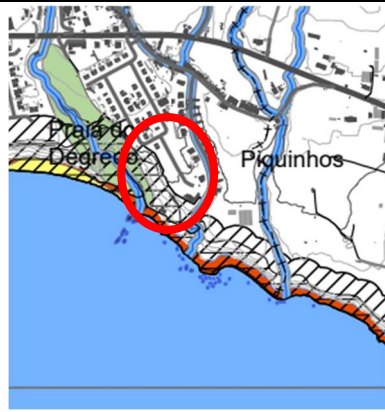


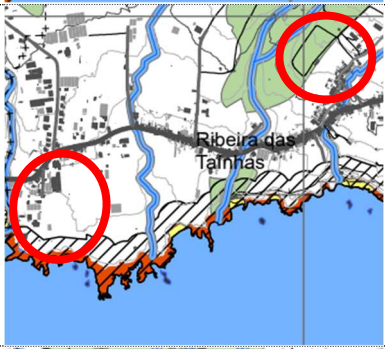
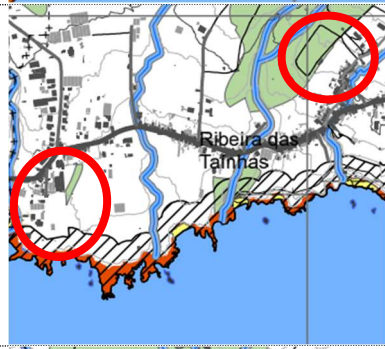




Versão Discussão Pública		Versão Final
 <p><b>UOPG 1</b></p>	6	 <p><b>UOPG 1</b></p>
 <p><b>VILA FRANCA DO CAMPO</b></p>	7a 7b	 <p><b>VILA FRANCA DO CAMPO</b></p>
 <p><b>VILA FRANCA DO CAMPO</b></p>	8	 <p><b>VILA FRANCA DO CAMPO</b></p>
 <p><b>VILA FRANCA DO CAMPO</b></p>	9	 <p><b>VILA FRANCA DO CAMPO</b></p>
 <p><b>VILA FRANCA DO CAMPO</b></p>	10	 <p><b>VILA FRANCA DO CAMPO</b></p>

Planta de condicionantes I



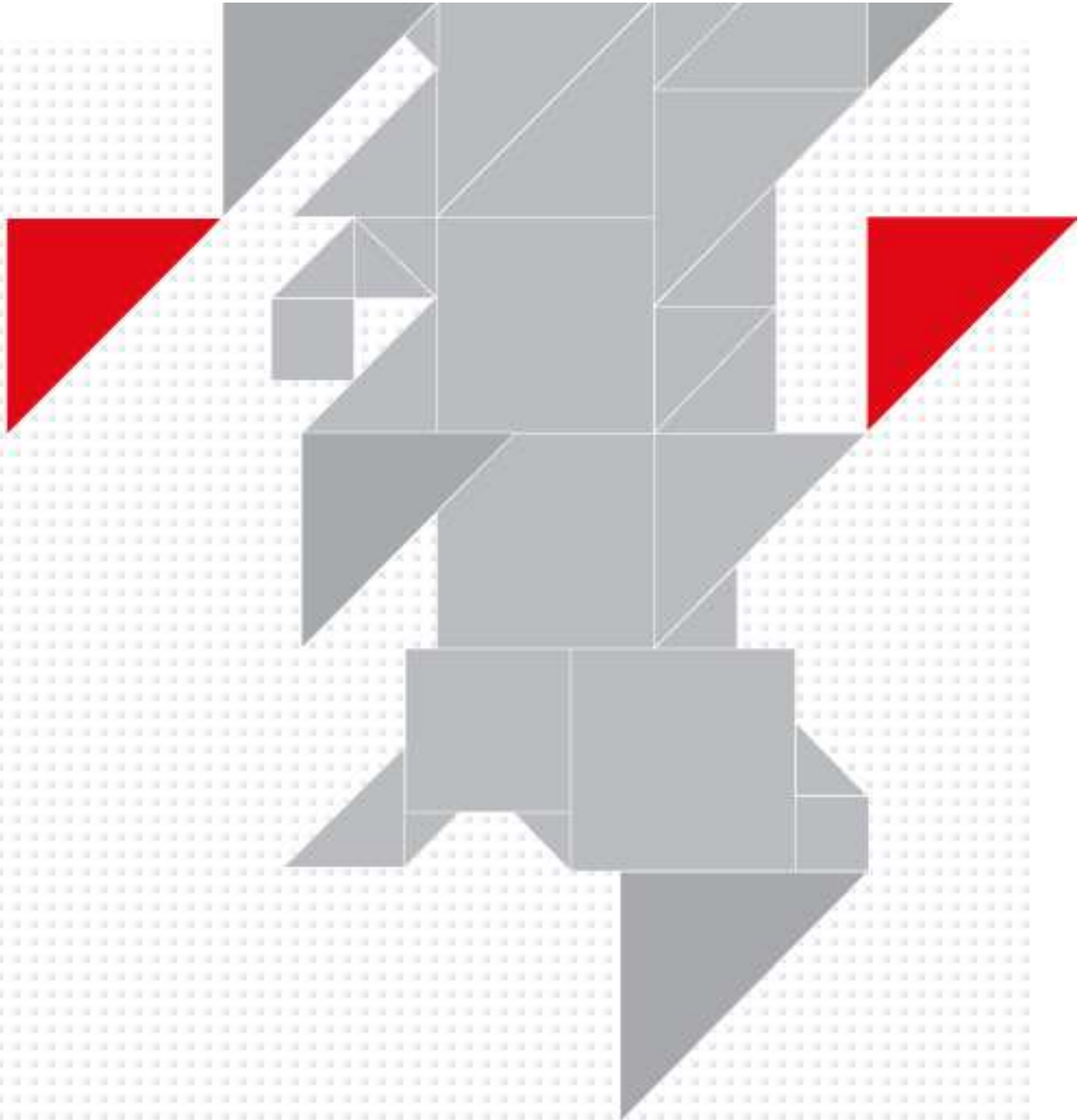
Versão Discussão Pública		Versão Final
	11	
	12	
	13	
<b>Planta de condicionantes II</b>		
	14	

Versão Discussão Pública		Versão Final
	15	
	16	
	17	
	18	

## ANEXO – PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS EM SEDE DE DISCUSSÃO PÚBLICA







---

**Matosinhos**

R. Tomás Ribeiro, nº 412 – 2º  
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150  
Fax (+351) 229 399 159

---

**Lisboa**

R. Duque de Palmela, nº 25 – 2º  
1250-097 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200  
Fax (+351) 213 513 201

---

**geral@quaternaire.pt**  
**www.quaternaire.pt**